



सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग—4, खण्ड (क)

(सामान्य परिनियम नियम)

लखनऊ, शुक्रवार, 28 फरवरी, 2025

फाल्गुन 9, 1946 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

संख्या 367/2025-8-3099-406-2023 पार्ट-2

लखनऊ, 28 फरवरी, 2025

अधिसूचना

सा0प0नि0-22

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11, सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, क्रययोग्य तल क्षेत्रफल अनुपात शुल्क का उद्ग्रहण किये जाने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाती हैं, अर्थात् :-

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास [क्रययोग्य एफ0ए0आर0 (तल क्षेत्रफल अनुपात) शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण] नियमावली, 2024

1-(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास [क्रययोग्य एफ0ए0आर0 (तल क्षेत्रफल अनुपात) शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण] नियमावली, 2024 कही जायेगी।

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ
और विस्तार

(2) यह गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

(3) यह उत्तर प्रदेश राज्य के समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

परिभाषाएँ

- 2—(1) जब तक कि सन्दर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो. इस नियमावली में,—
- (क) “अधिनियम” का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11, सन् 1973) से है;
- (ख) “आवेदक” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;
- (ग) “प्राधिकरण” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है;
- (घ) “मूल एफ0ए0आर0” का तात्पर्य उस एफ0ए0आर0 से है लागू भवन उप विधियों के अनुसार बिना किसी शुल्क के अनुज्ञेय हो;
- (ङ) “भवन” में कोई संरचना या निर्माण अथवा संरचना या निर्माण का भाग सम्मिलित है, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने हेतु आशयित है भले ही वह वास्तविक उपयोग में हो या न हो;
- (च) “भवन उपविधि” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 57 के अधीन बनायी गयी उपविधि से है;
- (छ) “निर्मित क्षेत्रफल” का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर प्राधिकरण द्वारा महायोजना में निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित या इस प्रकार वर्णित किसी क्षेत्र से है;
- (ज) “सर्किल दर” का तात्पर्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अधीन संबंधित सर्किल में भूमि के संव्यवहार पर स्टाम्प शुल्क के निर्धारण हेतु जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित दर से है;
- (झ) “आच्छादित क्षेत्रफल” का तात्पर्य किसी भवन के सभी तलों पर कुर्सी क्षेत्रफल (फ्लिथ) से है;
- (ञ) “भूमि की वर्तमान” दर का तात्पर्य जिला मजिस्ट्रेट द्वारा अधिसूचित भूमि के विद्यमान उपयोग की वर्तमान सर्किल दर से है;
- (ट) “विकास” का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूपभेदों और संकेतों सहित किसी भूमि में या उसके पास या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्त्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;
- (ठ) “विकसित क्षेत्र” का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर ऐसे क्षेत्र से है जहां सड़क, जल आपूर्ति, जल निकासी, मल निकास, विद्युत, ठोस अपशिष्ट निस्तारण, पार्क और खुला स्थान और सामुदायिक सुविधायें इत्यादि एक अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के अनुसार प्रदान की गयी हैं और जिसे प्राधिकरण द्वारा इस रूप में वर्णित किया गया हो;
- (ड) “विकास क्षेत्र” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन विकास क्षेत्र के रूप में घोषित किसी क्षेत्र से है;
- (ढ) “तल क्षेत्रफल” का तात्पर्य भवन के किसी भी तल पर आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) से है;
- (ण) “तल क्षेत्रफल अनुपात” (जिसे आगे “एफ०ए०आर०” कहा गया है) का तात्पर्य समस्त तल क्षेत्रों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) को भूखण्ड के क्षेत्रफल द्वारा विभाजित करने के पश्चात प्राप्त भागफल से है;
- (त) “सरकार” का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;
- (थ) “अभिन्यास रेखांकन” का तात्पर्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित उपविभाजन रेखांकन से है जिसमें विक्रय या अन्यथा प्रयोजन के लिये किसी भूमि या उसके किसी भाग का विभाजन एक से अधिक भू-खण्ड या भूमि के टुकड़े में प्रदर्शित किया गया हो;
- (द) “भूमि उपयोग” का तात्पर्य भूमि के ऐसे उपयोग से है जिसके लिये महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना या अभिन्यास रेखांकन के उपबंधों के अनुसार भूमि या भवन का उपयोग किया जाता है या उपयोग किये जाने के लिये आशयित है;
- (ध) “मिश्रित भूमि उपयोग” का तात्पर्य किसी भूमि के टुकड़े पर परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार क्षैतिजीय या उर्ध्वाधर रूप में दो या अधिक संगत उपयोगों का मिश्रण/योजना से है;
- (न) “क्रययोग्य एफ०ए०आर०” का तात्पर्य महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना या भवन उपविधि में यथा विनिर्दिष्ट मूल एफ०ए०आर० के अलावा अनुमन्य अतिरिक्त एफ०ए०आर० से है जिसे आवेदक द्वारा विहित शुल्क का संदाय करने पर क्रय किया जा सके;

(प) “क्रययोग्य एफ०ए०आर० शुल्क” का तात्पर्य क्रययोग्य एफ०ए०आर० की मंजूरी के लिये धारा 15 की उपधारा (2) के अधीन उद्गृहीत शुल्क से है;

(फ) “धारा” का तात्पर्य अधिनियम की धारा से है;

(ब) “अविकसित क्षेत्र” का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर निर्मित क्षेत्रफल और विकसित क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र से है;

(भ) “उपाध्यक्ष” का तात्पर्य विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष से है।

(2) इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।

3-(1) जहाँ अनुमन्य मूल एफ०ए०आर० के अलावा अतिरिक्त एफ०ए०आर० के क्रय हेतु भवन परमिट प्राप्त करने के लिये आवेदन प्रस्तुत किया है वहाँ प्राधिकरण द्वारा इस नियमावली के अनुसार क्रययोग्य एफ०ए०आर० शुल्क उद्गृहीत किया जायेगा।

क्रय योग्य
एफ०ए०आर०
शुल्क का
उद्ग्रहण

(2) जहाँ अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा क्रययोग्य एफ०ए०आर० शुल्क के संदाय से पूर्ण अथवा आंशिक छूट मंजूर की गयी हो, तो ऐसी छूट की सीमा तक क्रययोग्य एफ०ए०आर० शुल्क उद्गृहीत नहीं किया जायेगा।

4-(1) जहाँ प्राधिकरण को नियम 3 के अधीन कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, तो क्रययोग्य एफ०ए०आर० शुल्क का निर्धारण और संग्रह क्रययोग्य एफ०ए०आर० के रूप में प्रस्तावित कुल तल क्षेत्रफल पर किया जायेगा।

क्रय योग्य
एफ०ए०आर०
शुल्क का
निर्धारण

(2) क्रय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क की गणना निम्नलिखित सूत्र के आधार पर की जायेगी :-

$$\text{सी} = \text{एल}_{\text{ई}} \times \text{आर}_{\text{ए}} \times \text{पी}$$

जहाँ,—

सी = शुल्क

एल_ई = क्रययोग्य एफ०ए०आर० के लिये अपेक्षित आनुपातिक भूमि.

अर्थात्— $\text{एल}_{\text{ई}} = \text{एफ}_{\text{ए}} / \text{एफ०ए०आर०}$

$\text{एफ}_{\text{ए}} = \text{क्रययोग्य एफ०ए०आर० के संदर्भ में अनुज्ञेय अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)}$

$\text{एफ०ए०आर०} = \text{लागू महायोजना या भवन उप-विधियों के अनुसार अनुज्ञेय मूल एफ०ए०आर०}$

$\text{आर}_{\text{ए}} = \text{भूमि की वर्तमान दर}$

$\text{पी} = \text{क्रययोग्य कारक}$

(3) क्रययोग्य एफ०ए०आर० की गणना करने के लिये भिन्न-भिन्न भूमि उपयोगों के लिये क्रययोग्य कारक निम्नानुसार होगा :-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग की श्रेणी	क्रययोग्य कारक
1	वाणिज्यिक	0.50
2	मिश्रित	0.45
3	कार्यालय/संस्थागत	0.45
4	होटल	0.40
5	आवासीय (समूह आवास)	0.40
6	सामुदायिक और सामाजिक प्रसुविधाएं और अवसंरचनात्मक सेवायें	0.20

स्पष्टीकरण:

1—कार्यालय/संस्थागत भूमि उपयोग में समस्त प्रकार के कार्यालय, प्राविधिक और प्रबन्धन संस्थाएँ सम्मिलित होंगी।

2—सामुदायिक और सामाजिक प्रसुविधायें और अवसंरचनात्मक सेवाओं में विद्यालय, चिकित्सालय, डाकघर, पुलिस थाना, अग्निशमन केन्द्र, सामुदायिक केन्द्र आदि सम्मिलित होंगे।

क्रय योग्य
एफ0ए0आर0
शुल्क का
संदाय

5—(1) अधिनियम और इस नियमावली के उपबंधों के अध्याधीन आवेदक, अधिनियम की धारा 15 के अधीन अनुमति की मंजूरी के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की पूरी धनराशि का संदाय करेगा:

परन्तु यह कि क्रययोग्य एफ0ए0आर0 का तल क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर से अधिक होने की स्थिति में शुल्क की 25 प्रतिशत धनराशि अग्रिम रूप से संदत्त की जायेगी और अवशेष धनराशि को 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष के साधारण ब्याज सहित त्रैमासिक किस्तों में, इस शर्त के अध्याधीन जमा किया जा सकता है कि आवेदक को सम्पूर्ण धनराशि दो वर्षों की अवधि के भीतर ही जमा करनी होगी:

परन्तु यह और कि आवेदक कुल देय धनराशि के सापेक्ष बैंक प्रत्याभूति (गारंटी) प्रस्तुत करेगा अथवा विकल्प के रूप में देय धनराशि के समतुल्य भूमि प्राधिकरण के पक्ष में प्रतिभूति के रूप में एक रजिस्ट्रीकृत विलेख के माध्यम से बंधक रखेगा। बैंक प्रत्याभूति (गारंटी) या बंधक रखी गयी भूमि को क्रययोग्य एफ0ए0आर0 के शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि के संदाय के पश्चात निर्मोचित कर दिया जायेगा।

(2) किस्तों के समय पर संदाय करने में व्यतिक्रम होने की दशा में आवेदक 3 प्रतिशत वार्षिक की दर से शास्तिक ब्याज का संदाय करने का दायी होगा।

(3) क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की मद में प्राधिकरण द्वारा प्राप्त की गयी राशि के 90 प्रतिशत को प्राधिकरण के अवसंरचना विकास निधि में जमा किया जायेगा, जबकि शेष 10 प्रतिशत प्राधिकरण का अंश होगा।

बकाया की
वसूली

6—इस नियमावली के अधीन क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की मद में प्राधिकरण को देय किसी धनराशि को अधिनियम की धारा 40 के उपबन्धों के अनुसार वसूल किया जायेगा।

क्रय योग्य
एफ0ए0आर0
शुल्क का वार्षिक
विवरण

7—उपाध्यक्ष, पूर्ववर्ती वर्ष के लिये क्रययोग्य एफ0ए0आर0 शुल्क के संबंध में एक लिखित विवरण प्राधिकरण के बोर्ड को प्रस्तुत करेगा जिसमें प्राधिकरण द्वारा संगृहीत की गयी कुल धनराशि की सूचना होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण के बोर्ड की होने वाली प्रथम बैठक में यथासंभव प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी प्रेषित की जायेगी।

आज्ञा से,
पी0 गुरुप्रसाद,
प्रमुख सचिव।

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 367/2025-8-3099-406-2023 Part-2, dated February 28, 2025:

No. 367/2025-8-3099-406-2023 Part-2

Dated Lucknow, February 28, 2025

In exercise of the powers under Clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973), the Governor is pleased to make the following rules, with a view to levy purchasable floor area ratio fee, namely :-

**THE UTTAR PRADESH URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT
(ASSESSMENT, LEVY AND COLLECTION OF PURCHASABLE F.A.R. FEE)
RULES, 2024**

1.(1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Purchasable F.A.R. Fee) Rules, 2024. Short title, commencement and extent

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the *Gazette*.

(3) They shall be applicable to all the development areas in the State of Uttar Pradesh.

2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires;-

Definitions

(a) "Act" means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no.11 of 1973);

(b) "Applicant" means any person or body making an application under section 15 of the Act to obtain permission referred to in section 14 of the Act;

(c) "Authority" means the development authority constituted under section 4 of the Act;

(d) "Basic F.A.R." means the F.A.R. which is permissible without any fee as per the applicable Building Bye-laws.

(e) "Building" includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes, whether in actual use or not;

(f) "Building Bye-laws" mean the bye-laws made under section 57 of the Act;

(g) "Built-up area" means the area within a development area earmarked in the master plan as built-up area or an area that has been delineated as such by the Authority;

(h) "Circle Rate" means the rate notified by the District Magistrate for assessment of stamp duty under the Indian Stamp Act, 1899 on the transaction of land in respective circle;

(i) "Covered Area" means the total plinth area on all the floors of a building;

(j) "Current rate of land" means the present circle rate of existing use of land notified by the District Magistrate.

(k) "Development" with its grammatical variations and connotations means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;

(l) "Developed Area" means the area within a development area where all facilities like road, water supply, drainage, sewerage, electricity, solid waste disposal, parks and open spaces and community facilities *etc.* have been provided in accordance with an approved layout plan and an area that has been delineated as such by the Authority;

(m) "Development Area" means the area declared as development area under section 3 of the Act;

(n) "Floor Area" means covered area (plinth area) on any floor of a building;

(o) "Floor Area Ratio" (hereinafter referred to as "F.A.R.") means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;

(p) "Government" means the Government of Uttar Pradesh;

(q) "Layout plan" means a sub-division plan approved by the competent authority showing division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;

(r) "Land use" means the use of land for which land or building is used or intended to be used as per the provisions of master plan or the zonal development plan or the layout plan;

(s) "Mixed land use" means mixing/planning of two or more compatible uses horizontally or vertically on a land parcel in accordance with the zoning regulations;

(t) "Purchasable F.A.R." means the additional F.A.R. permissible over and above the basic F.A.R. as specified in the Master Plan or Zonal Development Plan or the Building Bye-laws which may be purchased by the applicant on payment of prescribed fee;

(u) "Purchasable F.A.R. Fee" means the fee levied under sub-section (2) of section 15 for grant of purchasable F.A.R.;

(v) "Section" means a section of the Act;

(w) "Undeveloped Area" means the area within a development area other than the 'built-up' and the 'developed area';

(x) "Vice-Chairman" means Vice-Chairman of the development authority;

(2) Words and expressions, not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

Levi of
purchasable
F.A.R. fee

3. (1) Purchasable F.A.R. fee shall be levied by the Authority in accordance with these rules where an application is submitted for obtaining building permit entailing purchase of additional F.A.R. over and above the permissible basic F.A.R. .

(2) Where total or partial exemption from payment of Purchasable F.A.R. fee has been granted by the Government under the Act, the Purchasable F.A.R. Fee to the extent of such exemption shall not be leviable.

Assessment of
purchasable
F.A.R. fee

4. (1) Where an application is submitted under rule 3 to the Authority, the purchasable F.A.R. fee shall be assessed and collected on the total floor area proposed as purchasable F.A.R. .

(2) Purchasable F.A.R. fee shall be calculated on the basis of following formula:-

$$C = Le \times Rc \times P$$

Where, -

C = Fee

Le = proportionate land required for purchasable F.A.R.

i.e: $Fp / F.A.R.$

Fp = additional floor area (in square meters) permissible in terms of purchasable F.A.R. .

F.A.R. the basic F.A.R. permissible as per the applicable Master Plan or the Building Bye-laws.

Rc = the current rate of land,

P = purchasable factor.

(3) For calculation of purchasable F.A.R., the purchasable factor for different land uses shall be as follows:-

Sl. no.	Land use Category	Purchasable Factor
1	Commercial	0.50
2	Mixed	0.45
3	Offices/Institutional	0.45
4	Hotel	0.40
5	Residential (Group Housing)	0.40
6	Community and Social facilities and Infrastructural services	0.20
Explanation:		
1	Offices/Institutional land use will include all types of offices, technical and management institutions.	
2	Community and social facilities and infrastructural services will include schools, hospitals, post-office, police-station, fire station, community center, etc.	

5. (1) Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of purchasable F.A.R. fee as levied by the Authority prior to grant of permission under section 15 of the Act:

Payment of
purchasable
F.A.R. fee

Provided that in case the floor area of purchasable F.A.R. is more than 1000 square meters, 25 percent of the fee shall be paid upfront and the balance amount may be deposited in quarterly instalments along with simple interest at the rate of 12% per annum subject to the condition that the applicant shall have to deposit the entire sum within a period of two years.

Provided further that the applicant shall furnish a bank guarantee against the total amount due or alternatively mortgage the land equivalent to the amount due as security in favour of the Authority through a registered deed. The bank guarantee or the mortgaged land shall be released after the payment of full amount of purchasable F.A.R. fee.

(2) In case of default in the timely payment of installments, the applicant shall be liable to pay a penal interest at the rate of 3 percent per annum.

(3) 90 percent of the money received by the Authority on account of purchasable F.A.R. fee, shall be credited to the infrastructure development fund of the Authority whereas, remaining 10 percent shall be Authority's share.

6. Any amount due to the Authority on account of purchasable F.A.R. fee under these rules shall be recovered in accordance with the provisions of section 40 of the Act.

Recovery of
arrears

7. The Vice-Chairman shall furnish to the Board of the Authority, a written statement in respect of purchasable F.A.R. fee for the preceding year which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority. Such statement shall be furnished as far as possible in the first meeting of the Board of the Authority to be held every financial year and its copy shall also be sent to the Government.

Annual
statement of
purchasable
F.A.R. fee

By order,
P. GURUPRASAD,
Pramukh Sachiv.

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 548 राजपत्र-2025-(1464)-599 प्रतियां (कम्प्यूटर/ऑफसेट)।

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 23 सा० आवास एवं शहरी नियोजन-2025-(1465)-100+1245=1345 प्रति (कम्प्यूटर/ऑफसेट)।